LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

1,5 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

931 $

A AUGMENTÉ de 2,5 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au-dessus (RMR)

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
**	1,4 %	1,6 %	0,9 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
642 $ Loyer moyen	822 $ Loyer moyen	993 $ Loyer moyen	1 141 $ Loyer moyen

« La demande de logements locatifs a connu sa plus forte croissance depuis 2009, ce qui a fait diminuer le taux d'inoccupation pour une quatrième année de suite. »

Edward Heese
Chef analyste, Analyse de marché, SCHL

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qui ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Le marché n'avait pas été aussi serré depuis 1989.
- La demande est soutenue par les immigrants et les étudiants étrangers.
- Malgré le marché plus serré, la croissance du loyer moyen a ralenti.

Le marché est inhabituellement tendu

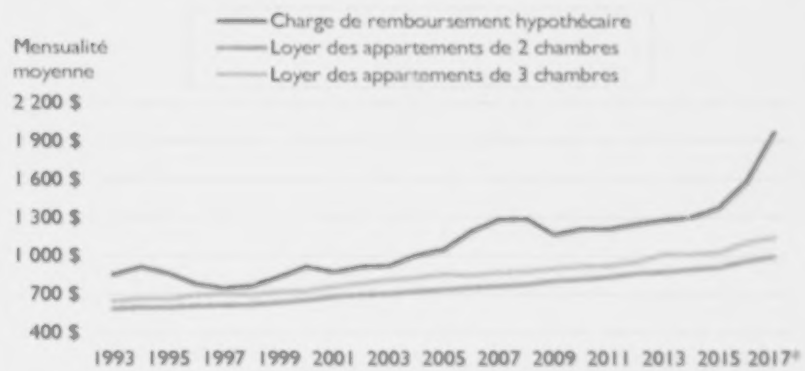
Le taux d'inoccupation[1] a subi un quatrième recul annuel consécutif et s'est établi à 1,5 %, son niveau le plus bas depuis1989. La croissance de l'offre n'a été que de 0,6 % environ, parce que le retrait permanent de logements compris dans l'univers d'enquête a annulé une bonne partie des ajouts qui y ont été faits. La demande, mesurée par le nombre de logements occupés, a augmenté beaucoup plus fortement, soit de 1,4 %, ce qui s'est traduit par une baisse du taux d'inoccupation.

Les nouveaux arrivants sont un moteur de la demande

La croissance de la demande n'avait pas été aussi forte depuis 2009. Les facteurs clés ayant contribué à la hausse de cette année sont une augmentation de 9 % du nombre d'immigrants[2] dans la région et l'ajout d'étudiants internationaux par rapport à l'enquête de 2016.

Figure 1

L'écart entre les frais de possession et les loyers s'est encore élargi



Sources : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada et Enquête sur les logements locatifs) et Association canadienne de l'immeuble (ACI).
* La charge de remboursement hypothécaire pour 2017 est calculée en fonction du prix MLS® moyen au troisième trimestre.
Le calcul de la charge de remboursement hypothécaire est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché des prêts hypothécaires de cinq ans, et une période d'amortissement de 25 ans.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le coût croissant des logements pour propriétaires-occupants, qui avait augmenté de 16 % dans les 12 mois précédant l'enquête de 2016, avait déjà fait baisser le nombre de locataires accédant à la propriété. Ce nombre est resté bas en 2017, car le coût des propriétés a augmenté de 25 % sur un an, soit nettement plus que les loyers et les revenus. Cependant, le marché des maisons en rangée locatives s'est considérablement resserré, ce qui semble indiquer que les familles qui avaient besoin de plus d'espace se sont tournées vers le marché locatif plutôt que vers le marché de la propriété.

Une forte proportion des jeunes de 15-24 ans qui n'habitent plus chez leurs parents sont locataires, mais ceux-ci ont sans doute peu soutenu la demande de logements locatifs cette année. La population de ce groupe d'âge a légèrement diminué, et les emplois à temps plein qui garantissent d'avoir le revenu suffisant pour former un ménage autonome sont eux aussi moins nombreux qu'en 2016. Les données du Recensement de 2016 montrent que, parmi les locataires de 15-24 ans, moins de personnes vivent en couple et plus de personnes partagent un

[1] L'enquête porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.
[2] http://ouvert.canada.ca/data/fr/dataset/f7c5498b-0a88-4417-8fc9-9b8a8f982e0a

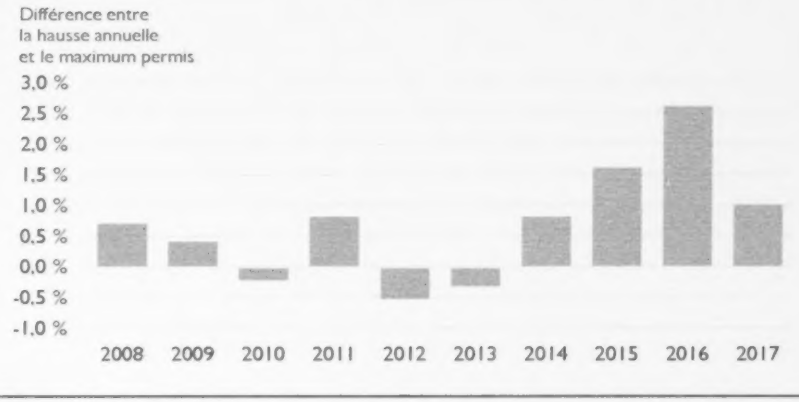
appartement avec des amis. Ce changement a probablement entraîné un déplacement de la demande des appartements de 1 chambre vers les appartements de 2 chambres.

La croissance de l'offre est freinée par les retraits de l'univers d'enquête

Bien que les constructeurs aient achevé 166 appartements locatifs, seulement 144[3] ont été ajoutés au marché locatif primaire, ce qui laisse entendre que les appartements hors marché[4] sont plus nombreux qu'en 2016. Une fois pris en compte les logements retirés du marché et les logements qui y ont été réintroduits (habituellement en raison de rénovations) et les logements retirés de façon permanente (habituellement à la suite d'une conversion à d'autres usages [par exemple une conversion en copropriété] ou d'une démolition), l'offre a augmenté de 103 appartements, soit d'environ 0,6 %. Les retraits de l'univers d'enquête annulent les ajouts, depuis de nombreuses années, de sorte qu'en 2017, l'univers d'enquête n'a pas encore retrouvé la taille qu'il avait en 2006. Le remplacement des vieux logements par des nouveaux permet de renouveler le parc locatif, mais lentement. À St. Catharines-Niagara, plus de 94 % des appartements locatifs ont été construits avant 1990.

Figure 2

Les hausses de loyers continuent de dépasser le taux légal d'augmentation (appartements de deux chambres)



Sources : SCHL (adaptation de données et Enquête sur les logements locatifs) et ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario

Les hausses de loyers sont plus faibles[5]

Bien que le marché se soit considérablement resserré, l'augmentation des loyers dans les immeubles communs aux enquêtes de 2016 et de 2017 a été plus faible, puisqu'elle a été de 2,5 %, comparativement à 4,4 % un an plus tôt. Il s'agit de la plus forte décélération de la croissance des loyers recensée parmi les 16 grands marchés de l'Ontario. En octobre 2016, la croissance du loyer moyen à St. Catharines-Niagara était la deuxième en importance parmi les 15[6] grands centres de l'Ontario, devancée seulement par celle enregistrée à Hamilton. Le ralentissement de la progression des loyers tient en partie au fait que les majorations des loyers ont dépassé le taux légal d'augmentation pendant la majeure partie de la période qui a suivi la récession et au fait que les loyers actuels sont plus conformes aux loyers du marché. Le fait que l'augmentation autorisée en 2017, conformément au taux légal d'augmentation des loyers en Ontario[7], soit plus faible est un autre facteur qui a contribué à tempérer l'augmentation des loyers cette année.

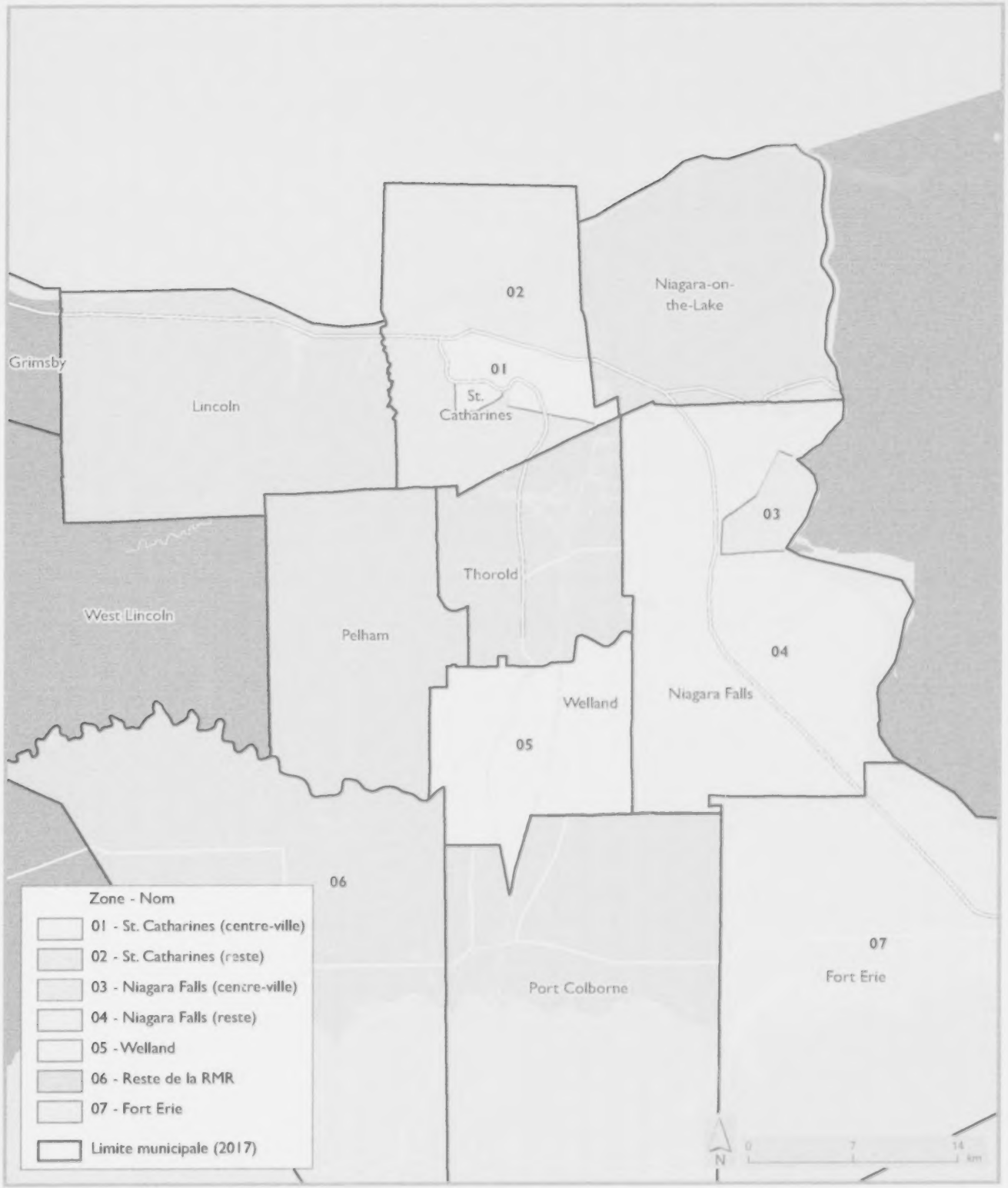
[3] Seules les unités achevées au plus tard le 30 juin sont prises en compte dans l'Enquête sur les logements locatifs de l'année courante.

[4] Par exemple, les logements d'habitation publique ou les logements subventionnés du secteur sans but lucratif.

[5] Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant le loyer des logements visés à la fois par l'enquête de l'automne 2017 et par celle de l'automne 2016, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie la plupart des locataires.

[6] La ville de Belleville a été classée parmi les marchés de grande taille des régions métropolitaines de recensement ou RMR) après le Recensement de 2016.

[7] https://www.ontario.ca/fr/page/le-taux-legal-daugmentation-des-loyers-pour-lontario


02
Niagara-on-the-Lake
Grimsby
01
St. Catharines
Lincoln
03
Thorold
West Lincoln
Pelham
04
Welland
Niagara Falls
05
06
Zone - Nom
01 - St. Catharines (centre-ville)
02 - St. Catharines (reste)
03 - Niagara Falls (centre-ville)
04 - Niagara Falls (reste)
05 - Welland
06 - Reste de la RMR
07 - Fort Erie
Limite municipale (2017)
Port Colborne
07
Fort Erie
N
0
7
14
km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	
Zone 1	**St. Catharines (centre-ville)**
Zone 2	**St. Catharines (reste)**
Zones 1-2	**Ville de St. Catharines**
Zone 3	**Niagara Falls (centre-ville)**
Zone 4	**Niagara Falls (reste)**
Zones 3-4	**Ville de Niagara Falls**
Zone 5	**Welland**
Zone 6	**Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham**
Zone 7	**Fort Erie**
Zones 1-7	**RMR de St. Catharines-Niagara**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	2,9	2,0	3,3	1,0	**	**	3,1	1,6
Zone 2	**	**	1,5	0,4	1,8	1,0	2,2	0,8	2,0	0,8
St. Catharines (zones 1-2)	**	1,5	2,2	1,2	2,3	1,0	2,2	1,0	2,4	1,1
Zone 3	0,0	0,0	4,4	**	1,5	2,8	**	0,0	2,5	2,5
Zone 4	0,0	0,0	**	**	1,9	2,5	**	0,0	2,0	1,9
Niagara Falls (zones 3-4)	0,0	0,0	3,6	1,8	1,7	2,7	**	0,0	2,3	2,2
Zone 5	0,0	**	0,4	1,4	2,2	**	0,5	0,0	1,4	1,4
Zone 6	0,0	0,0	2,3	**	2,4	2,3	0,0	**	2,2	1,9
Zone 7	**	**	2,0	**	0,5	0,3	**	**	0,9	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**2,2**	**1,4**	**2,1**	**1,6**	**1,5**	**0,9**	**2,2**	**1,5**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	616	617	792	828	970	1 028	1 072	1 075	873	911
Zone 2	716	742	868	900	1 031	1 081	1 249	1 270	987	1 032
St. Catharines (zones 1-2)	661	661	831	865	1 008	1 061	1 222	1 241	942	982
Zone 3	561	586	755	787	900	921	1 082	1 123	847	876
Zone 4	572	617	910	852	1 003	1 028	970	1 136	970	983
Niagara Falls (zones 3-4)	566	599	809	811	945	966	1 014	1 133	898	921
Zone 5	625	606	757	772	915	912	980	968	867	861
Zone 6	559	589	703	727	858	902	1 021	1 034	810	834
Zone 7	**	**	723	743	886	906	**	**	837	858
St. Catharines-Niagara (RMR)	**634**	**642**	**802**	**822**	**958**	**993**	**1 105**	**1 141**	**904**	**931**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	195	194	1 488	1 481	1 412	1 384	114	233	3 209	3 292
Zone 2	108	112	1 581	1 588	2 604	2 589	488	472	4 781	4 761
St. Catharines (zones 1-2)	303	306	3 069	3 069	4 016	3 973	602	705	7 990	8 053
Zone 3	62	62	669	654	1 066	1 080	63	65	1 860	1 861
Zone 4	18	18	292	293	865	868	130	132	1 305	1 311
Niagara Falls (zones 3-4)	80	80	961	947	1 931	1 948	193	197	3 165	3 172
Zone 5	57	59	1 004	1 001	1 373	1 384	281	282	2 715	2 726
Zone 6	36	36	509	517	897	910	104	105	1 546	1 568
Zone 7	11	11	175	175	283	283	27	27	496	496
St. Catharines-Niagara (RMR)	**487**	**492**	**5 718**	**5 709**	**8 500**	**8 498**	**1 207**	**1 316**	**15 912**	**16 015**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	3,6	3,2	4,3	2,0	**	**	4,1	2,7
Zone 2	**	4,3	3,4	1,7	3,7	2,9	2,6	3,2	3,8	2,6
St. Catharines (zones 1-2)	**	4,1	3,5	2,4	3,9	2,6	2,6	3,1	3,9	2,6
Zone 3	0,0	0,0	4,7	2,9	2,9	3,3	**	0,0	3,5	3,0
Zone 4	0,0	0,0	**	**	2,9	3,5	**	**	3,2	3,1
Niagara Falls (zones 3-4)	0,0	0,0	4,5	2,9	2,9	3,3	**	**	3,4	3,0
Zone 5	0,0	**	2,3	2,7	3,5	2,4	1,3	0,0	2,7	2,5
Zone 6	0,0	**	2,3	**	2,8	2,3	0,0	**	2,5	2,4
Zone 7	**	**	4,7	**	1,7	1,3	**	**	2,9	3,4
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**4,6**	**3,4**	**2,7**	**3,4**	**2,6**	**2,2**	**2,2**	**3,4**	**2,7**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1	2,5	1,4	3,7	3,3	3,7	3,4	**	++	3,6	3,3
Zone 2	**	++	3,9	3,2	4,2	2,8	4,2	**	4,1	2,6
St. Catharines (zones 1-2)	**	++	3,8	3,2	4,0	3,1	4,4	**	3,9	2,9
Zone 3	++	++	4,1	2,5	2,0	3,4	++	3,8	2,1	3,4
Zone 4	**	++	**	++	**	++	++	++	**	++
Niagara Falls (zones 3-4)	**	++	**	1,1	4,3	1,9	++	**	4,1	1,9
Zone 5	++	**	**	++	**	++	10,0	++	**	++
Zone 6	++	**	2,2	3,9	1,7	2,8	++	4,2	1,7	3,2
Zone 7	**	**	4,1	3,5	5,3	1,9	**	**	5,2	2,5
St. Catharines-Niagara (RMR)	**5,4**	**++**	**4,7**	**2,7**	**4,6**	**2,5**	**5,1**	**2,4**	**4,4**	**2,5**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	**	20,7	**	23,2	**	**	**	21,2
Zone 2	**	**	13,4	**	**	**	**	**	**	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	16,6	21,9	**	21,1	**	**	**	21,4
Zone 3	**	0,0	**	**	16,4	**	**	0,0	17,8	16,6
Zone 4	0,0	**	**	**	**	**	**	**	19,2	**
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	16,5	**	**	**	18,3	18,4
Zone 5	**	**	15,9	**	17,1	**	**	**	17,1	**
Zone 6	**	**	19,1	12,6	12,1	12,3	**	**	14,4	13,3
Zone 7	**	**	10,6	**	**	16,7	**	**	5,8	14,0
St. Catharines-Niagara (RMR)	****	****	**17,3**	**20,4**	**15,2**	**21,9**	****	**25,5**	**16,4**	**21,6**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	**	0,0	**	0,7	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	0,0	0,0	3,2	**	2,2	**	0,0	0,0	2,4	**
1960 à 1974	**	**	1,8	1,7	2,0	1,4	2,6	1,2	2,1	1,5
1975 à 1989	**	**	1,0	1,4	1,8	1,2	0,9	0,2	1,5	1,2
1990 à 2004	**	**	**	0,8	**	1,2	**	**	1,6	1,0
2005 ou après	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	2,2	1,4	2,1	1,6	1,5	0,9	2,2	1,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	573	572	701	697	829	872	878	958	751	766
1940 à 1959	593	579	744	727	855	834	1 020	1 092	810	790
1960 à 1974	679	665	806	832	953	989	1 152	1 163	908	934
1975 à 1989	675	708	860	893	992	1 043	1 085	1 125	953	995
1990 à 2004	555	528	772	800	1 028	1 032	**	**	938	942
2005 ou après	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	634	642	802	822	958	993	1 105	1 141	904	931

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	22,4	11,8	**	**	**	15,4	21,2
1960 à 1974	**	**	15,2	**	10,6	**	**	**	12,5	21,1
1975 à 1989	**	**	**	**	**	25,0	**	**	**	22,8
1990 à 2004	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
2005 ou après	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	17,3	20,4	15,2	21,9	**	25,5	16,4	21,6

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	0,0	**	3,7	**	3,8	**	**	**	3,2	**
6 à 19 unités	**	**	2,6	2,0	2,7	2,0	0,0	0,0	2,8	2,1
20 à 49 unités	**	**	0,9	0,8	1,1	0,9	**	0,0	1,1	0,9
50 à 99 unités	0,0	0,0	2,0	0,7	1,2	0,7	1,1	1,1	1,5	0,7
100 unités et +	7,8	1,3	1,7	1,5	2,8	1,9	2,3	1,4	2,5	1,7
Tous les immeubles	**	**	2,2	1,4	2,1	1,6	1,5	0,9	2,2	1,5

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	548	529	640	661	737	783	880	941	712	745
6 à 19 unités	585	609	719	738	855	878	1 027	1 059	795	814
20 à 49 unités	701	632	855	880	960	997	1 112	1 153	932	957
50 à 99 unités	784	810	903	922	1 099	1 130	1 319	1 289	1 042	1 066
100 unités et +	704	746	875	900	1 015	1 060	1 209	1 240	974	1 012
Tous les immeubles	634	642	802	822	958	993	1 105	1 141	904	931

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	**	**	1,6	0,6	2,5	0,5	6,9	4,2
Zone 2	**	0,0	4,4	0,7	0,0	0,6	1,7	0,3	2,1	1,3
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	2,9	0,8	0,9	0,6	1,9	0,4	3,1	1,9
Zone 3	**	**	3,8	**	**	0,6	1,6	2,0	-	-
Zone 4	**	**	**	**	**	1,9	0,4	0,4	-	-
Niagara Falls (zones 3-4)	5,7	**	3,5	2,6	0,5	1,5	1,2	1,5	-	-
Zone 5	**	**	3,5	**	**	0,5	**	0,2	0,5	0,9
Zone 6	5,4	**	**	**	1,4	0,5	**	**	-	-
Zone 7	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**3,2**	**	**2,8**	**2,1**	**1,1**	**0,9**	**1,5**	**0,7**	**2,5**	**1,7**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	17,9	19,0
6 à 19 unités	**	**	21,2	17,9	16,9	20,0	**	**	18,9	19,3
20 à 49 unités	**	**	13,8	11,1	14,3	**	**	**	14,1	14,9
50 à 99 unités	**	**	15,9	**	**	**	**	**	14,5	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	27,0
Tous les immeubles	**	**	17,3	20,4	15,2	21,9	**	25,5	16,4	21,6

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de St. Catharines-Niagara

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Moins de 650 $	**	**	**	**	**	**	**	**	2,9	**
650 à 774 $	**	**	2,8	1,4	3,6	**	**	0,0	3,5	1,8
775 à 874 $	**	0,0	2,7	1,4	3,0	2,2	**	0,0	2,8	1,7
875 à 999 $	**	**	0,4	1,2	2,4	1,3	**	1,4	1,7	1,3
1000 à 1099 $	**	**	**	0,8	0,5	0,5	**	**	1,0	0,8
1100 $ et +	**	**	**	1,2	0,5	1,5	0,5	0,4	0,8	1,3
Toutes les fourchettes	**	**	2,2	1,4	2,1	1,6	1,5	0,9	2,2	1,5

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 2	-	-	-	-	**	0,0	2,5	0,0	3,1	0,0
St. Catharines (zones 1-2)	-	-	-	-	**	0,0	2,3	**	2,9	**
Zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	**	**	**	2,2	**	1,8
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	**	**	**	2,2	1,5	1,6
Zone 5	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 7	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	3,4	0,0	3,9	0,4	3,7	0,3

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 2	-	-	-	-	**	**	965	1 046	934	1 024
St. Catharines (zones 1-2)	-	-	-	-	**	**	987	1 069	949	1 038
Zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	**	**	**	1 078	**	1 008
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	**	**	**	1 078	846	1 003
Zone 5	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 7	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	892	970	954	1 142	937	1 093

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	0	0	0	0	0	0	19	19	19	19
Zone 2	0	0	0	0	118	127	189	181	307	308
St. Catharines (zones 1-2)	0	0	0	0	118	127	208	200	326	327
Zone 3	0	0	0	0	10	10	3	3	13	13
Zone 4	1	1	10	10	23	23	93	96	127	130
Niagara Falls (zones 3-4)	1	1	10	10	33	33	96	99	140	143
Zone 5	0	0	8	8	18	21	175	186	201	215
Zone 6	0	0	0	0	10	10	18	18	28	28
Zone 7	0	0	0	0	8	8	16	16	24	24
St. Catharines-Niagara (RMR)	**1**	**1**	**18**	**18**	**187**	**199**	**513**	**519**	**719**	**737**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 2	-	-	-	-	**	3,1	5,7	1,7	5,4	2,3
St. Catharines (zones 1-2)	-	-	-	-	**	3,1	6,3	1,5	5,8	2,1
Zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	**	**	**	2,2	**	1,8
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	**	**	**	2,2	1,5	1,6
Zone 5	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 7	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	4,3	2,5	**	0,9	5,8	1,3

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	**	-	**
Zone 2	-	-	-	-	**	**	1,9	3,4	2,0	3,3
St. Catharines (zones 1-2)	-	-	-	-	**	**	1,9	3,5	2,0	3,4
Zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	**	**	**	**	++	**
Zone 5	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	1,9	3,3	1,8	2,3	1,6	2,5

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

2.1.6 Taux de rotation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 2	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
St. Catharines (zones 1-2)	-	-	-	-	**	**	**	6,0	**	**
Zone 3	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	**	**	**	**	**	5,6
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 7	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	**	6,0	**	12,5	**	11,2

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	2,9	2,0	3,3	1,0	**	**	3,1	1,6
Zone 2	**	**	1,5	0,4	1,9	0,9	2,3	0,6	2,0	0,7
St. Catharines (zones 1-2)	**	1,5	2,2	1,2	2,4	1,0	2,2	0,8	2,5	1,1
Zone 3	0,0	0,0	4,4	**	1,5	2,8	**	0,0	2,5	2,5
Zone 4	0,0	0,0	**	**	1,9	2,4	**	1,1	2,0	1,9
Niagara Falls (zones 3-4)	0,0	0,0	3,6	1,8	1,7	2,6	2,2	1,0	2,3	2,2
Zone 5	0,0	**	0,4	1,4	2,2	**	2,9	0,0	1,8	1,3
Zone 6	0,0	0,0	2,3	**	2,4	2,3	0,0	**	2,2	1,9
Zone 7	**	**	2,0	**	0,5	0,3	**	**	0,9	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	****	****	**2,2**	**1,4**	**2,1**	**1,6**	**2,3**	**0,7**	**2,2**	**1,4**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	616	617	792	828	970	1 028	1 099	1 111	875	913
Zone 2	716	742	868	900	1 024	1 076	1 167	1 214	984	1 031
St. Catharines (zones 1-2)	661	661	831	865	1 005	1 059	1 158	1 200	942	984
Zone 3	561	586	755	787	900	921	1 082	1 123	847	877
Zone 4	572	614	902	847	1 003	1 024	894	1 106	959	985
Niagara Falls (zones 3-4)	566	598	807	810	945	965	924	1 108	896	924
Zone 5	625	606	757	772	915	912	977	1 099	874	892
Zone 6	559	589	703	727	858	902	1 014	1 028	813	837
Zone 7	**	**	723	743	886	906	**	**	837	860
St. Catharines-Niagara (RMR)	**634**	**642**	**801**	**822**	**957**	**992**	**1 053**	**1 141**	**906**	**938**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	195	194	1 488	1 481	1 412	1 384	133	252	3 228	3 311
Zone 2	108	112	1 581	1 588	2 722	2 716	677	653	5 088	5 069
St. Catharines (zones 1-2)	303	306	3 069	3 069	4 134	4 100	810	905	8 316	8 380
Zone 3	62	62	669	654	1 076	1 090	66	68	1 873	1 874
Zone 4	19	19	302	303	888	891	223	228	1 432	1 441
Niagara Falls (zones 3-4)	81	81	971	957	1 964	1 981	289	296	3 305	3 315
Zone 5	57	59	1 012	1 009	1 391	1 405	456	468	2 916	2 941
Zone 6	36	36	509	517	907	920	122	123	1 574	1 596
Zone 7	11	11	175	175	291	291	43	43	520	520
St. Catharines-Niagara (RMR)	**488**	**493**	**5 736**	**5 727**	**8 687**	**8 697**	**1 720**	**1 835**	**16 631**	**16 752**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	3,6	3,2	4,3	2,0	**	**	4,1	2,7
Zone 2	**	4,3	3,4	1,7	3,8	2,9	3,5	2,8	3,9	2,5
St. Catharines (zones 1-2)	**	4,1	3,5	2,4	4,0	2,6	3,6	2,7	4,0	2,6
Zone 3	0,0	0,0	4,7	2,9	2,9	3,2	**	0,0	3,5	3,0
Zone 4	0,0	0,0	**	**	2,9	3,4	**	1,9	3,0	3,0
Niagara Falls (zones 3-4)	0,0	0,0	4,5	2,9	2,9	3,3	2,2	1,6	3,3	3,0
Zone 5	0,0	**	2,3	2,7	3,5	2,4	4,4	0,0	3,2	2,3
Zone 6	0,0	**	2,3	**	2,8	2,3	0,0	**	2,5	2,4
Zone 7	**	**	4,7	**	1,7	1,3	**	**	2,9	3,2
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**4,5**	**3,4**	**2,7**	**3,4**	**2,6**	**3,5**	**1,8**	**3,5**	**2,6**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée[1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1	2,5	1,4	3,7	3,3	3,7	3,4	**	1,3	3,6	3,3
Zone 2	**	++	3,9	3,2	4,0	2,8	3,9	3,5	3,9	2,7
St. Catharines (zones 1-2)	**	++	3,8	3,2	3,9	3,1	4,2	2,9	3,8	2,9
Zone 3	++	++	4,1	2,5	2,0	3,4	++	3,8	2,1	3,5
Zone 4	**	++	**	++	**	++	++	++	**	++
Niagara Falls (zones 3-4)	**	++	5,9	1,2	4,3	1,9	++	3,2	4,0	1,9
Zone 5	++	**	**	++	**	++	**	++	**	++
Zone 6	++	**	2,2	3,9	1,7	2,8	++	4,0	1,7	3,2
Zone 7	**	**	4,1	3,5	5,3	1,9	**	**	5,2	2,5
St. Catharines-Niagara (RMR)	**5,4**	**++**	**4,7**	**2,7**	**4,5**	**2,5**	**4,9**	**2,4**	**4,3**	**2,5**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

3.1.6 Taux de rotation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1	**	**	**	20,7	**	23,2	**	**	**	21,2
Zone 2	**	**	13,4	**	**	**	**	**	**	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	16,6	21,9	**	20,8	**	**	16,4	20,8
Zone 3	**	0,0	**	**	16,4	**	**	0,0	17,8	16,6
Zone 4	0,0	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	**	**	16,5	**	**	**	18,5	17,9
Zone 5	**	**	15,9	**	17,1	**	**	**	17,7	**
Zone 6	**	**	19,1	12,6	12,3	12,2	**	**	14,5	13,2
Zone 7	**	**	10,6	**	**	16,7	**	**	5,8	13,4
St. Catharines-Niagara (RMR)	******	******	**17,2**	**20,4**	**15,2**	**21,8**	******	**21,2**	**16,5**	**21,1**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-7642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

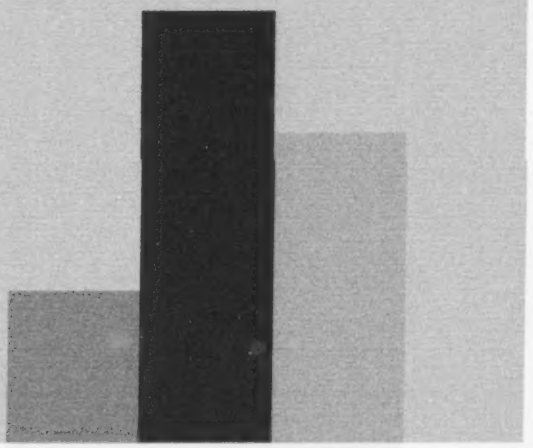
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64453_2017_A01